

KAMERWONEN

Politiereglement



Beste (toekomstige) eigenaar/ uitbater,

Sinds 6 februari 2018 heeft de stad Herentals een reglement voor kamerwoningen. Als eigenaar/ uitbater moet je zorgen dat het gebouw, de kamers en de gemeenschappelijke ruimtes voldoen aan de nodige kwaliteitseisen. Pas als je hieraan voldoet, kan je een uitbatingsvergunning krijgen en mag je de kamers verhuren.

Er komen bij het uitbaten van deze woonvormen immers heel wat verantwoordelijkheden kijken.

In deze brochure trachten we u wegwijs te maken binnen deze reglementering.

Hoogachtend

De Burgemeester

Jan Bertels

Wat is een kamer?

Het verschil tussen een kamer en een zelfstandige woning hangt af van de drie basisfuncties in de woning:

- de keuken
- het bad of de douche
- het toilet.

De definitie van kamerwonen is vastgelegd bij decreet.

Bij een kamer of een niet-zelfstandige woning is minstens een van die functies niet aanwezig in de woning, maar wel in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik met andere bewoners. Wie in een kamer woont deelt dus toilet, badkamer en/of keuken met andere kamerbewoners in het gebouw. In een zelfstandige woning zijn de drie basisfuncties wel aanwezig voor individueel gebruik. De bewoner van een zelfstandige woning heeft een eigen keuken, bad of douche en toilet.

Een kamerwoning is elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit één of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten.

Wat is een uitbatingsvergunning?

Een uitbatingsvergunning is de vergunning om kamers te verhuren. Een uitbatingsvergunning geeft aan dat je woning ook voldoet aan de bijkomende eisen zoals opgelegd in het politiereglement kamerwonen.

Deze uitbatingsvergunning kan enkel toegekend worden als je kamer(s) en de kamerwoning over een conformiteitsattest en een omgevingsvergunning beschikken.

Een kamer verhuren zonder uitbatingsvergunning kan bestraft worden met een administratieve geldboete krachtens de wet van 24 juni 2013 over de gemeentelijke administratieve sancties.

Hoe kan ik een uitbatingsvergunning aanvragen?

Vul het aanvraagformulier in dat de stad Herentals ter beschikking stelt én verstuur het via een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen, Augustijnenlaan 30 te 2200 Herentals (administratief centrum) samen met:

- een volledig ingevuld aanvraagformulier, ter beschikking gesteld door de bevoegde gemeentelijke dienst
- een afschrift van de goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning, de omgevingsvergunning of de beslissing tot opname in het vergunningenregister
- een afschrift van een niet-vervallen conformiteitsattest
- een grondplan met de nummering en aanduiding van kamers, gemeenschappelijke ruimten met de vermelding van de elektrische, sanitaire en veiligheidsuitrusting
- de identificatiegegevens van de eigenaar/houder van het zakelijk recht en van de uitbater van dit gebouw
- het aantal (potentiële) huurders
- een officiële keuring van de gas en/of elektriciteitsinstallatie
- het huishoudelijk reglement.

Wat is een conformiteitsattest?

Een conformiteitsattest geeft aan dat je kamer(s) en de kamerwoning over voldoende woonkwaliteit beschikken én dus voldoen aan de regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen en haar uitvoeringsbesluit. Je moet een conformiteitsattest eerst bekomen. Dit attest is essentieel om een uitbatingsvergunning aan te vragen.

Hoe lang is de uitbatingsvergunning geldig?

Een uitbatingsvergunning is geldig voor het pand waarvoor het aangevraagd is. Het vermeldt ook hoeveel personen er in het pand kunnen wonen. De uitbatingsvergunning is maximaal 10 jaar geldig.

De geldigheid van de uitbatingsvergunning is ook afhankelijk van het conformiteitsattest. Deze moet ten laatste drie maanden na verval opnieuw worden verkregen.

(Structurele) wijzigingen aan het gebouw, wijzigingen in het aantal kamerwoningen, wijzigingen in het aantal personen per kamer, ... hebben allemaal impact op de geldigheid van de uitbatingsvergunning. Je laat dit best op voorhand weten met een beveiligde zending aan de dienst omgeving van de stad Herentals. Deze dienst oordeelt of een nieuwe uitbatingsvergunning nodig is.

Ook bij verandering van eigenaar of uitbater, of bij stopzetting van de verhuring, laat je dit met een beveiligde zending weten aan de dienst Omgeving van de stad Herentals.

Een uitbatingsvergunning vervalt:

- indien het conformiteitsattest vervalt zoals beschreven in artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, vervalt ook de uitbatingsvergunning op dezelfde datum.
- indien voor het einde van de periode van 10 jaar geen aanvraag tot hernieuwing werd ingediend.
- indien binnen een termijn van 90 dagen na het vervallen van een conformiteitsattest, geen nieuw conformiteitsattest werd verkregen.
- indien het aantal uitgebate kamers het aantal vergunde kamers in de uitbatingsvergunning overstijgt.
- indien herschikkingen, omvormingen of bestemmingswijzigingen in de kamerwoning werden uitgevoerd.
- indien bij controle wordt vastgesteld dat de vergunning niet wordt nageleefd.

Wat bij inbreuken op het reglement?

Inbreuken op dit reglement kunnen bestraft worden met een administratieve geldboete krachtens de wet van 24 juni 2013 over de gemeentelijke administratieve sancties.

De kamers en het gebouw moeten steeds blijven voldoen aan de eisen van het reglement. Als een onderzoek uitwijst dat niet aan alle eisen voldaan is, kan je uitbatingsvergunning ingetrokken worden en/of het pand gesloten worden.

Het opleggen van een sanctie, zoals een boete, betekent niet automatisch dat de verplichting die tot de sanctie heeft geleid, is nagekomen of dat de overtreding is opgeheven.

Verder blijven de eisen van kwaliteitsvol wonen van de Vlaamse Codex Wonen en haar uitvoeringsbesluit steeds geldig. Als je hier niet aan voldoet, kan een administratieve of strafrechtelijke procedure in het kader van woonkwaliteitsbewaking ingezet worden.

Meer informatie?

Voor meer informatie over kamerwonen (reglement, ontwerp huishoudelijk reglement, brandveiligheidsnormen, aanvraagformulier uitbatingsvergunning, ...) of wenst u een afspraak, dan kunt u terecht op onze gemeentelijke website: www.herentals.be/kamerwonen